

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

 Sonstiges Sondergebiet - Erneuerbare Energien

2. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

3. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Zufahrt Freiflächen-Photovoltaikanlage (Kiesfläche / Feldweg - Neuanlage)

4. **Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Strauch-Hecke, 2-reihig
 Baum-Strauch-Hecke, 3-reihig

 Blühsaum mit lockeren, niedrigen Strauchpflanzungen

 Blühsaum

 Bestandsgehölze, zu erhalten

 Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

5. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

 Einzäunung Freiflächen-Photovoltaikanlage

 Abstand zur Autobahn

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)
SO Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien (§11, Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Ferner sind innerhalb (Ausnahme: Trafostation auch außerhalb) des Sondergebietes Photovoltaikanlagen Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme von zugehörigen Anlagen dienen und die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Dies sind z.B. Trafos, Wechselrichter und Übergabestationen. Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 80 m² nicht überschreiten.

2. **Gebäude**
Max. Modulhöhe: 3,50 m über natürlichem Gelände
Zulässige Tischneigung: 20° bis 25°
Max. Firsthöhe Nebengebäude: 5 m (Wechselrichter-/Trafostationen) über natürlichem Gelände

3. Weitere Festsetzungen

- 3.1 **Einzäunung**
Die Einzäunung erfolgt mit einem Metallzaun (Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun) max. 2,5 m über Geländeneiveau.
Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen.

- 3.2 **Abstandsflächen**
Maximaler Abstand: 200 m entlang von auto- und eisenbahnnahen Flächen (vgl. § 37 Abs. 1 Nr. 2c Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2021).
Minimaler Abstand: 40 m gemessen vom äusseren Rand der befestigten Fahrbahn (Anbauverbotszone der Autobahn).

- 3.3 **Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Festsetzung der Folgenutzung**
Die Nutzung ist befristet auf die möglichen Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Nach Rückbau der PV-Anlage sind bei einer Beseitigung der zur Eingrünung und Eingriffsminimierung dienenden Gehölze die dann gültigen Rechtsvorschriften zu beachten.

- 3.4 **Blendwirkung, elektromagnetische Felder**
Eine mögliche Gefährdung des Autobahnverkehrs durch Blendwirkungen ist aufgrund Topografie, vorhandener und zu pflanzender Gehölze und durch die Verwendung blendfreier Module weitgehend minimiert.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gem. 26. BImSchV eingehalten werden.
Um die Belastung durch elektromagnetische Felder und Lärm auf die angrenzende Wohnnutzung auf der Fl.-Nr. 533/2 der Gemarkung Watzling zu minimieren, ist der Tracto in einem Mindestabstand von 20 m aufzustellen. Die Anlage ist so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs jederzeit sicher ausgeschlossen ist. Es sind Blendarme (entspiegelte) Solarmodule einzusetzen. Sollte sich nach Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen (Blendschutzmaten/Sichtschutzmaten an einer erhöhten Zaunanlage) anzubringen.
Aufgrund des Autobahnverkehrs sowie der Instandhaltungsmaßnahmen am Autobahngelände sind Beeinträchtigungen hinzunehmen. Des Weiteren wird der Autobahnbetreiber von Forderungen freigestellt, die diese Maßnahmen betreffen.

- 3.5 **Fundamente**
Die Gründung der Anlage erfolgt mittels Schraub- und Rammfundamenten.

- 3.6 **Werbeanlagen**
Die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig.
Informationstafeln mit einer Ansichtsfläche bis max. 1 m² an der Zaunanlage sind zulässig.

4. **Grünordnung**
4.1 **Wiesenflächen im Sondergebiet**

Innerhalb der eingezäunten Fläche ist eine Grünlandansaat der Region 16 oder eine Mahdgutübertragung vorzunehmen. Die Fläche ist extensiv mit einer 1-2 schürigen Mahd zu pflegen. Dabei sind im Mahd-Turnus jeweils 10% - 50% der Flächen zu belassen. Mahd mit Balkenmäher, Schnitthöhe mind. 10 cm, von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen. Auch Streifenmahd möglich. Mahdgut nach Möglichkeit einige Tage liegen lassen und anschließend abtransportieren. Wenn nicht anders möglich, kann eine Mulchung erfolgen. Alternativ oder in Kombination ist eine Beweidung mit 0,80-1,0 GV/ha möglich. Eine Düngung der Fläche und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Die erste Mahd hat im Zeitraum vom 15.06. bis 30.06. und die zweite Mahd vom 01.09. bis 15.09. zu erfolgen.

- 4.2 **Ausgleichsmaßnahmen**

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden die gesamten umlaufenden Eingrünungs- und Grünordnungsmaßnahmen (freiwachsende 2- bzw. 3-reihige Hecken, lockere Strauchpflanzungen in Blühflächen und Blühflächen) als Ausgleichsmaßnahmen gewertet.
Der Ausgleich erfolgt somit innerhalb des Geltungsbereichs (6.809 m²) auf der Fl.Nrn. 30/2, 33, 38 und 533/2, Gemarkung Watzling.

Modulflächen nördlich der Autobahn:
freiwachsende, 2-reihige Strauchhecke

Das nördlich der Autobahn gelegene Sondergebiet wird an der West- und Südseite (bis zur Zufahrt) durchgängig mit einer freiwachsenden, 5 m breiten, 2-reihigen, gebietsheimischen Heckenpflanzung eingegrünt. Hierbei ist darauf zu achten, dass die bestehenden Gehölzstrukturen auf der Westseite in die Eingrünung eingebunden werden.

freiwachsende, 3-reihige Baum-Strauch-Hecke
An der Nordseite der Anlage ist auf 7 m Breite eine 3-reihige Eingrünung aus heimischen Sträuchern und Bäumen (Heistern) vorzunehmen. Der zu pflanzende Baumanteil beträgt 5 - max. 10 %.

lockere, niedrige Strauchpflanzungen in Blühflächen
Die Ost- und Südseite (bis zur Zufahrt) ist mit lockeren und niedrigen (1,50 - 2,50 m) Sträuchern zu bepflanzen. Die restlichen Grünflächen sind als Blühstreifen (Breite: 5 m) mit örtlichen Naturgemischen (Mähgut, Heudrusch) oder standortgemäßem Regio-Saatgut (Herkunftsregion 16, Mehrjährige Blühmischungen) einzusäen.

Modulflächen südlich der Autobahn:
freiwachsende, 2-reihige Strauchhecke
Die südlich der Autobahn gelegenen Flächen sind an der Nordseite und auf den ersten 40 - 70 m von Norden her mit einer freiwachsenden, 5 m breiten, 2-reihigen, gebietsheimischen Heckenpflanzung durchgängig einzugrünen. Der Baumanteil beträgt 5 - max. 10%.

lockere, niedrige Strauchpflanzungen in Blühflächen
Im Anschluss an die freiwachsende, 2-reihige Strauchhecke sind entlang der westlichen und östlichen Seiten lockere, niedrige Sträucher zu pflanzen. Die restlichen Grünflächen zwischen den Strauchgruppen sind als Blühflächen (Breite: 5 m) mit örtlichen Naturgemischen (Mähgut, Heudrusch) oder standortgemäßem Regio-Saatgut (Herkunftsregion 16, Mehrjährige Blühmischungen) einzusäen.

Blühflächen
An der Südseite der Sondergebietsflächen sind Blühflächen (Breite: 5 m) mit örtlichen Naturgemischen (Mähgut, Heudrusch) oder standortgemäßem Regio-Saatgut (Herkunftsregion 16, Mehrjährige Blühmischungen) anzulegen.

Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 2 m, zwischen den Reihen 1,5 m. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art in Gruppen und im Wechsel zu pflanzen.
Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Pflanzungen mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen.
Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen. Ein planterartiger Rückschnitt der Hecken ist frühestens nach 10-15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Der Schnitt hat außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. - einschl. 30.09.) zu erfolgen.
Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen von 4 m für Bäume und 2 m für Sträucher sind einzuhalten.
Die Blühflächen sind mit einer 1-2 schürigen Mahd zu pflegen. Die Mahd erfolgt alternierend auf jew. ca. 50 % der Flächen. Mahdgut einige Tage liegen lassen und anschließend abtransportieren. Eine Mulchung der Flächen ist unzulässig. Eine Düngung der Flächen und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind ebenfalls unzulässig. Die erste Mahd hat im Zeitraum vom 15.06. bis 30.06. und die zweite Mahd vom 01.09. bis 15.09. zu erfolgen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist im Umkreis von 2 km zum Geltungsbereich noch ein Lerchenfenster anzulegen.

4.3 Pflanzliste*

Auswahlliste zu autochthonen Sträuchern (l.Str., 3-5 Triebe, 60-100 cm):

Corylus avellana	Hasel
Crataegus ssp.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Auswahlliste zu gebietseigenen Bäumen (Hei. 2x verpflanzt, ohne Ballen, 150-200 cm):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyracantha	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide

* in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erweiterbar

III. TEXTLICHE HINWEISE

1. **Landwirtschaft**
Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) hinzunehmen. Eine Verunkrautung der Fläche während der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage ist zu verhindern. Grünlandaufwuchs ist zu entfernen.
2. **Wasserwirtschaft**
Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Bereich von Trafos und Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VawS) zu erfolgen. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständigung ist nicht zulässig.
3. **Brandschutz**
Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen. Des Weiteren ist folgendes zu berücksichtigen:
- Zu und zwischen den Modulreihen sind fußläufige Wege in einer lichten Breite von mind. 2,0 m zu schaffen, die als Feuerwehrzugang genutzt werden können.
- Die Anlag erschließende Feld- und Waldwege müssen so angelegt werden, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

III. TEXTLICHE HINWEISE

- Hierzu wird auch auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.
- Bei der Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften in Abstimmung mit der Brandschutzstelle zu beachten; auf die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 06.02.1981, Nr. II B 10-9130 - 388 (MABl Nr. 4/1981, Seite 90) wird hingewiesen.
 - Die Zugänge zu den Anlagen sind mit Zauntoren in einer lichten Breite von mindstens 2 m herzustellen.
 - Die Führungskräfte der örtlichen Feuerwehr sind in die Photovoltaikanlage einzuweisen.
 - Am Objektzaun ist eine geprägte Tafel anzubringen, auf der die gesicherte Erreichbarkeit (Telefonnummer) eines verantwortlichen Ansprechpartners der Anlage zu entnehmen ist.
4. **Baustellenzufahrt**
Es wird empfohlen, sofern notwendig, anstelle von Kies oder Schotter beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat zu verwenden.
5. **Bodenschutz**
Sollten im Zuge der geplanten Maßnahmen Auffüllungen, Abfälle, oder Altlasten zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.
6. **Denkmäler**
Innerhalb der Planungsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vorhanden. Zufällig zu Tage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

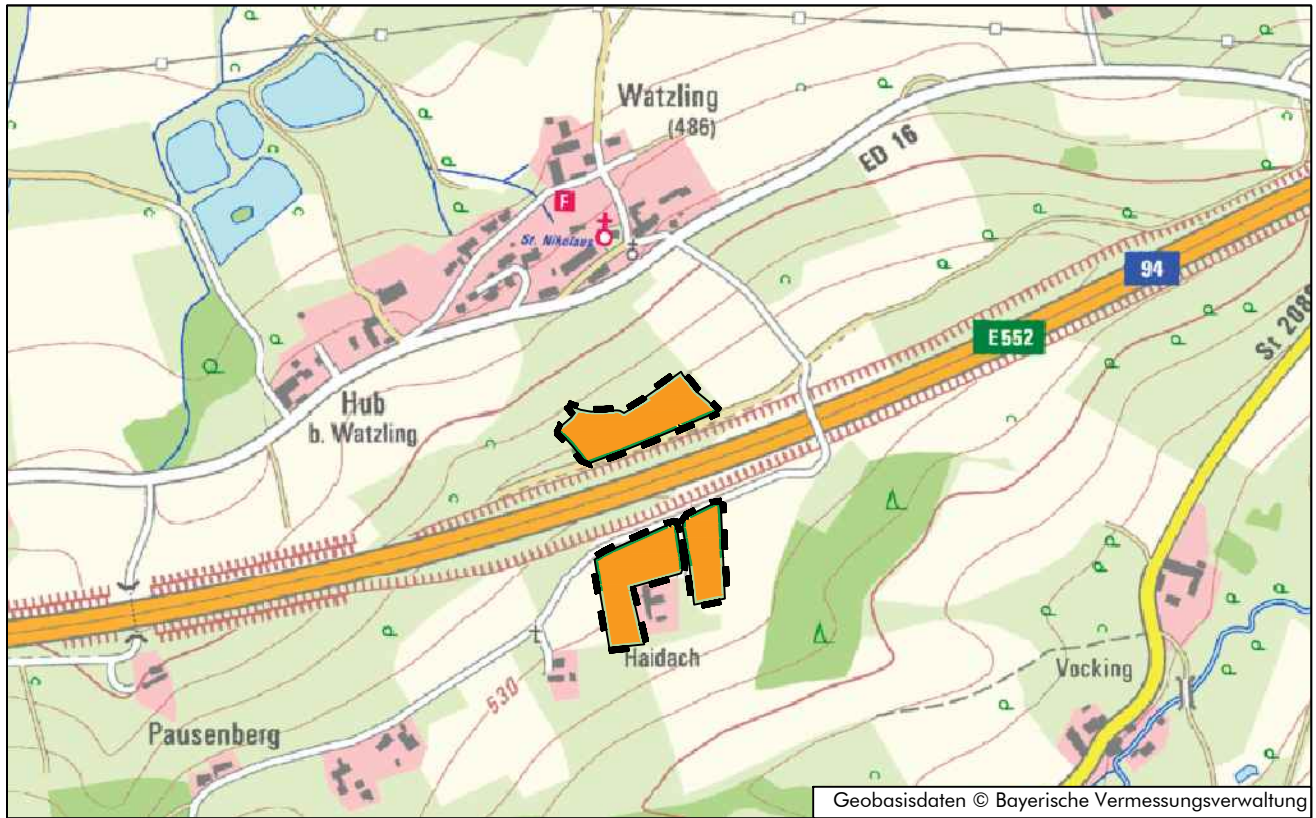
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 113 "FREIFLÄCHEN-PV BEI HAIDACH"

M 1:1.000



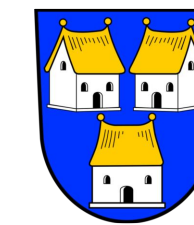
ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:10.000





BEBAUUNGSPLAN NR. 113



SO "Freiflächen-PV bei Haidach"

STADT: Dorfen
LANDKREIS: Erding
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

Verfahrensmerkmal Bebauungsplan

1. Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom 02.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Hinweis: In der ALKIS-Flurkarte ist im Untersuchungsraum die A 94 noch nicht eingemessen. Es kann somit im Verlauf der Bauleitplanung zu Änderungen hinsichtlich der benachbarten Flurstücksgrenzen und Nummern kommen. Im Bebauungsplan wurden die Grenzen der Autobahn dem Luftbild entnommen.

Stand:
15.12.2021

Land Schafft Raum
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Äußere Neumarkter Str. 80, 84453 Mühlhof a. Inn
Tel.: 08707/7569-946
Email: info@landschafttraum.com
Bearbeitung: Sarah Hörfl, Landschaftsarchitektin

Dorfen, den.....
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

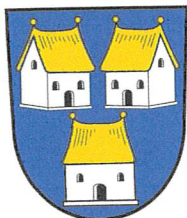
Dorfen, den.....
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

Dorfen, den.....
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

Dorfen, den.....
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 113



SO "Freiflächen-PV bei Haidach"

STADT: Dorfen
LANDKREIS: Erding
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

Planunterlagen:

Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1/1000. Stand Vermessung von 1980. Nach Angabe des Vermessungsamtes nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

Untergrund:

Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:

Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Hinweis: In der ALKIS®-Flurkarte ist im Untersuchungsraum die A 94 noch nicht eingemessen. Es kann somit im Verlauf der Bauleitplanung zu Änderungen hinsichtlich der benachbarten Flurstücksgrenzen und Nummern kommen. Im Bebauungsplan wurden die Grenzen der Autobahn dem Luftbild entnommen.

Stand:

15.12.2021

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom 02.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2021 hat in der Zeit vom 14.07.2021 bis 20.08.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2021 hat in der Zeit vom 14.07.2021 bis 20.08.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2021 bis 12.11.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2021 bis 12.11.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15.12.2021 den Bebauungsplan Nr. 113 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.12.2021 als Satzung beschlossen.

Dorfen, den 20.12.2021

Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Dorfen, den 21.12.2021

Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08.06.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Dorfen, den 28.06.2022

Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen i. d. Fassung vom 15.12.2021 sowie die Begründung (Geheft v. 15.12.2021) sind Bestandteil der Satzung.



Äußere Neumarkter Str. 80, 84453 Mühldorf a. Inn
Tel.: 08707/7569-946
Email: info@landschaffttraum.com
Bearbeitung: Sarah Härtl, Landschaftsarchitektin